

广东广和律师事务所

关于 2018 年深圳市光明区保障性住房专项债券（一期）

—2018 年深圳市政府专项债券（六期）

之

法律意见书



廣和律師事務所
GUANGHE LAW FIRM

深圳 北京 广州 成都 武汉 东莞 珠海 前海 龙岗 纽约 加拿大 南美 台北

目录

释义.....	i
重要提示及声明.....	1
一、本次发行.....	2
二、本次发行对应的募投项目.....	3
（一）东周城市更新项目.....	3
（二）大丰安城市更新项目.....	5
（三）万丈坡城市更新项目.....	6
（四）项目资金筹措方案.....	8
三、发行文件及发行有关机构.....	9
（一）信息披露文件.....	9
（二）评级报告.....	10
（三）法律意见书.....	10
（四）财务评估咨询报告.....	10
四、风险因素.....	11
（一）政策风险.....	11
（二）经济周期风险.....	11
（三）项目建设风险.....	11
（四）项目完工风险.....	11
（五）管理运营风险.....	12
（六）空置风险.....	12
（七）利率波动风险.....	12
（八）流动性风险.....	12
五、总体结论性意见.....	12

释义

中国	指	中华人民共和国
财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人、市政府	指	深圳市人民政府
市财政委	指	深圳市财政委员会
市规土委	指	深圳市规划和国土资源委员会
市监局	指	深圳市市场监督管理局
区发财局	指	光明新区发展和财政局
区住建局	指	光明新区住房和建设局
东周城市更新项目	指	光明新区光明街道东周片区城市更新项目（一期）
大丰安城市更新项目	指	光明新区光明办事处大丰安片区城市更新项目（一期）
万丈坡城市更新项目	指	光明新区光明街道万丈坡片区城市更新项目（一期）
保障性住房建设项目	指	东周城市更新项目、大丰安城市更新项目、万丈坡城市更新项目中配建保障性住房的建设项目
钰鏢龙公司	指	深圳市钰鏢龙投资有限公司
奥星公司	指	深圳市奥星房地产开发有限公司
宏发光明公司	指	深圳市宏发光明房地产开发有限公司
实施主体	指	深圳市钰鏢龙投资有限公司、深圳市奥星房地产开发有限公司和深圳市宏发光明房地产开发有限公司
本所	指	广东广和律师事务所
新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
瑞华	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所
本次发行	指	2018 年深圳市光明区保障性住房专项债券（一期）—2018 年深圳市政府专项债券（六期）
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国函（1988）121 号文	指	《国务院关于深圳市在国家计划中实行单列的批

		复》
国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财库〔2015〕83号文	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》
财预〔2015〕225号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155号文	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
国办函〔2016〕88号文	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》
深财预〔2017〕10号文	指	《深圳市地方政府性债务风险应急处置预案》
财库〔2017〕59号文	指	《关于做好2017年地方政府债券发行工作的通知》
财预〔2017〕89号文	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财预〔2018〕34号文	指	《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》
财库〔2018〕61号文	指	《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2018〕72号文	指	《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
深建规〔2018〕2号文	指	《深圳市保障性住房收购操作规程》
元	指	人民币元

广东广和律师事务所
关于 2018 年深圳市光明区保障性住房专项债券（一期）
—2018 年深圳市政府专项债券（六期）
之法律意见书

(2018)广和专字第 311 号

深圳市光明新区发展与财政局：

根据广东广和律师事务所(以下简称“本所”)与深圳市光明新区发展与财政局签署的《专项法律顾问协议》之约定，本所指派陈秀盈律师、邹丽容律师作为 2018 年深圳市光明区保障性住房专项债券（一期）—2018 年深圳市政府专项债券（六期）发行事项的专项法律顾问，对本次发行出具本法律意见书。

重要提示及声明

1. 本所律师依据《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2015〕225号文、财库〔2015〕83号文、财库〔2017〕59号文、财预〔2018〕34号文、财库〔2018〕61号文、财库〔2018〕72号文等法律、法规、部门规章、地方政府规章以及政策文件，根据本法律意见书出具日之前存在的事实，并根据律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神出具本法律意见书。

2. 本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

3. 本所律师出具本法律意见书依赖于发行人、实施主体、运营主体及项目中介机构已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料。对于出具法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人、实施主

体、运营主体、项目中介机构或其他有关机构出具的证明文件作判断。本所律师同意将法律意见书作为本次发行备案的法律文件之一，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

4. 本所以及承办律师与发行人之间不存在除本次发行委托关系以外的任何影响独立判断的关联关系，并在本次发行出具法律意见书过程中恪守诚信原则，保证出具的法律意见书独立客观。

5. 本所律师仅就发行人本次发行所涉及的法律问题进行核查，不对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、收益和融资平衡方案、收益和融资平衡方案财务评估咨询报告等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、收益和融资平衡方案、收益和融资平衡方案财务评估咨询报告等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性、准确性做出任何明示或默示的保证。

6. 本所律师同意发行人部分或全部在发行文件中自行引用法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所律师出具法律意见如下：

一、本次发行

根据《2018年深圳市光明区保障性住房专项债券（一期）—2018年深圳市政府专项债券（六期）信息披露文件》（以下简称“《信息披露文件》”），本次发行的主体为深圳市人民政府，发行金额为1亿元，募集资金拟专项用于回购东周城市更新项目、大丰安城市更新项目、万丈坡城市更新项目配建的保障性住房。

深圳市人民政府根据《预算法》、国函〔1988〕121号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2016〕155号文的相关规定发行专项债券。

根据《财政部关于下达2018年分地区地方政府债务限额的通知》（财预〔2018〕59号）和《深圳市财政委员会关于将地方政府债券发行规模纳入2018年本级第一次预算调整方案的请示》（深财预〔2018〕111号），本次发行金额在国务院批准的深圳市专项债务以及其他专项债务的限额内。

二、本次发行对应的募投项目

（一）东周城市更新项目

1. 项目概述

根据《2018年深圳市光明区保障性住房专项债券（一期）—2018年深圳市政府专项债券（六期）实施方案》（以下简称“《实施方案》”）、《光明新区光明街道东周片区城市更新单元一期实施方案》、《市规划国土委关于批准〈光明新区光明街道东周片区城市更新单元规划〉的通知》（深规土〔2014〕571号）、《市规划国土委关于批准〈光明新区光明办事处东周片区城市更新单元规划（修改）〉的通知》（深规土〔2016〕67号）、《光明新区城市建设局关于批准〈光明新区光明街道东周片区城市更新单元规划（修改）〉的通知》（深光城建字〔2016〕313号）以及《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许GM-2017-0032号），东周城市更新项目位于深圳市光明区光明中心区，东临光明大道，南临河心路，北靠光明大街。东周城市更新项目配建的保障性住房所在地块编号为2017-00N-0005。该地块的用地性质为二类居住用地，建设用地面积为5399.51 m²，建设用地项目规划设计需满足建筑面积为36290 m²，其中包含保障性住房22600 m²。

2. 项目实施主体

（1）实施主体基本情况

根据《光明新区城市建设局关于光明新区光明街道东周片区城市更新项目（一期）实施主体的确认书》（深光城改确〔2016〕1号），钰镌龙公司被确认为东周城市更新项目的实施主体。根据钰镌龙公司的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300550317985E）以及商事主体登记及备案信息查询系统公开信息（<https://app02.szmqs.gov.cn/outer/entSelect/gs.html>），钰镌龙公司的法定代表人为刘磊；认缴注册资本总额为70,000万元；经济性质为有限责任公司；住所为深圳市福田区沙头街道泰然六路深业泰然大厦10C04；营业期限自2010年1月18日起至2020年1月18日止；2017年报已公示。

（2）实施主体的经营范围

根据钰珑龙公司的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300550317985E）、证书编号为深房开字（2018）1072 号的《房地产开发企业资质证书》以及商事主体登记及备案信息查询系统公开信息（<https://app02.szmqs.gov.cn/outer/entSelect/gs.html>），钰珑龙公司的经营范围为：投资建筑工程项目；国内贸易，货物及技术进出口（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；工程机械设备的租赁；房地产开发。

（3）实施主体的股权信息

根据商事主体登记及备案信息查询系统公开信息（<https://app02.szmqs.gov.cn/outer/entSelect/gs.html>），钰珑龙公司的股东为广东绿地投资有限公司、深圳市汇银集团控股有限公司、曾波、郑月祺，四名股东的出资额分别为 46,900 万元、14,180 万元、5,320 万元、3,600 万元，出资比例分别为 67.00%、20.26%、7.60%、5.14%。其中，郑月祺持有的钰珑龙公司 5.14% 股权质押给中国建设银行股份有限公司深圳市分行，前述股权质押于 2016 年 6 月 23 日在市监局办理了核准登记；广东绿地投资有限公司持有的钰珑龙公司 67.00% 股权、深圳市汇银集团控股有限公司持有的钰珑龙公司 20.26% 股权、曾波持有的钰珑龙公司 7.60% 股权均质押给中国银行股份有限公司深圳市分行，前述股权质押均于 2017 年 9 月 30 日在市监局办理了核准登记。

综上所述，本所律师认为截至本法律意见书出具之日：（1）钰珑龙公司是独立的企业法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，并依法有效存续；（2）钰珑龙公司为东周城市更新项目的实施主体且具备房地产开发的主体资格。

3. 项目已取得的批复

市规土委于 2014 年 10 月 14 日发出《市规划国土委关于批准〈光明新区光明街道东周片区城市更新单元规划〉的通知》（深规土〔2014〕571 号）以及于 2016 年 1 月 27 日发出《市规划国土委关于批准〈光明新区光明办事处东周片区城市更新单元规划（修改）〉的通知》（深规土〔2016〕67 号）、光明新区城市建设局于 2016 年 12 月 21 日发出《光明新区城市建设局关于批准〈光明新区光明街道东周片区城市更新单元规划（修改）〉的通知》（深光城建字〔2016〕313 号），批准了东周片区城市更新项目的规划方案及规划修改方案。

光明新区城市建设局于 2016 年 6 月 7 日出具《光明新区城市建设局关于光明新区光明街道东周片区城市更新项目（一期）实施主体的确认书》（深光城改确〔2016〕1 号），审定钰铸龙公司为光明区光明街道东周片区城市更新项目一期的实施主体。

据此，本所律师认为，东周城市更新项目已取得了相关的批准文件。

（二）大丰安城市更新项目

1. 项目概述

根据《实施方案》、《光明新区光明办事处大丰安片区城市更新单元一期实施方案》、《市规划国土委关于批准〈光明新区光明办事处大丰安片区城市更新单元规划〉的通知》（深规土〔2017〕3 号）以及《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许 GM-2017-0038 号），大丰安城市更新项目位于深圳市光明区光明办事处光明大道与华夏路交汇处。大丰安城市更新项目配建的保障性住房所在地块编号为 2017-00N-0014。该地块的用地性质为二类居住用地、商业用地，建设用地面积为 14478.17 m²，建设用地项目规划设计需满足建筑面积为 93720 m²，其中包含保障性住房 60640 m²。

2. 项目实施主体

（1）实施主体基本情况

根据《光明新区城市更新局关于光明新区光明办事处大丰安片区城市更新项目（一期）实施主体的确认书》，奥星公司被确认为大丰安城市更新项目的实施主体。根据奥星公司的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300335355444F）以及商事主体登记及备案信息查询系统公开信息(<https://app02.szmqs.gov.cn/outer/entSelect/gs.html>)，奥星公司的法定代表人为黄春玲；认缴注册资本总额为 60,000 万元；经济性质为有限责任公司（法人独资）；住所为深圳市福田区中心五路星河发展中心大厦 22B；成立日期为 2015 年 5 月 8 日，营业期限为永续经营；2017 年报已公示。

（2）实施主体的经营范围

根据奥星公司的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300335355444F）、编号为深房开字（2018）881 号的《房地产开发企业资质证书》以及商事主体登记及备案信息查询系统公开信息(<https://app02.szmqs.gov.cn/outer/entSelect/gs.html>)，奥星公司的经营范围为在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营业务。

（3）实施主体的股权信息

根据商事主体登记及备案信息查询系统公开信息(<https://app02.szmqs.gov.cn/outer/entSelect/gs.html>)，奥星公司的股东为深圳市星业城邦房地产开发有限公司，出资额为 60,000 万元，出资比例为 100%。深圳市星业城邦房地产开发有限公司持有的奥星公司 100%股权质押给中国农业银行股份有限公司深圳福田支行，前述股权质押于 2018 年 7 月 27 日在市监局办理了核准登记。

综上所述，本所律师认为截至本法律意见书出具之日：（1）奥星公司是独立的企业法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，并依法有效存续；（2）奥星公司为大丰安城市更新项目的实施主体且具备房地产开发的主体资格。

3. 项目已取得的批复

市规土委于2017年1月3日发出《市规划国土委关于批准〈光明新区光明办事处大丰安片区城市更新单元规划〉的通知》（深规土〔2017〕3号），批准了大丰安城市更新项目的规划方案。

光明新区城市更新局于2017年7月31日出具《光明新区城市更新局关于光明新区光明办事处大丰安片区城市更新项目（一期）实施主体的确认书》，审定奥星公司为光明区光明办事处大丰安片区城市更新项目（一期）的实施主体。

据此，本所律师认为，大丰安城市更新项目已取得了相关的批准文件。

（三）万丈坡城市更新项目

1. 项目概述

根据《实施方案》、《光明新区光明街道万丈坡片区（一期）城市更新项目实施方案》、《市规划国土委关于批准〈光明新区光明街道万丈坡片区城市更新单元规划〉的通知》（深规土〔2014〕700 号）、《市规划国土委关于〈光明新区

街道万丈坡城市更新单元规划（修改）的复函》（深规土函〔2016〕4225号）以及《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许MG-2018-0001号），万丈坡城市更新项目位于深圳市光明区光明街道华夏路与光明大道交汇处东南侧。万丈坡城市更新项目配建的保障性住房所在地块编号为2018-00N-0015。该地块的用地性质为商业用地，建设用地面积为15537.61 m²，建设用地项目规划设计需满足建筑面积为100660 m²，其中包含保障性住房13150 m²。

2. 项目实施主体

（1）实施主体基本情况

根据《光明新区城市更新局关于光明新区光明街道万丈坡片区城市更新项目（一期）实施主体的确认书》，宏发光明公司被确认为万丈坡城市更新项目的实施主体。根据宏发光明公司的《营业执照》（统一社会信用代码：914403007979704417）以及商事主体登记及备案信息查询系统公开信息(<https://app02.szmqs.gov.cn/outer/entSelect/gs.html>)，宏发光明公司的法定代表人为徐伟明；认缴注册资本总额为15,000万元；经济性质为有限责任公司；住所为深圳市光明区光明街道光明社区和润家园3栋101；成立日期为2007年1月4日，营业期限为永续经营；2017年报已公示。

（2）实施主体的经营范围

根据宏发光明公司的《营业执照》（统一社会信用代码：914403007979704417）以及商事主体登记及备案信息查询系统公开信息(<https://app02.szmqs.gov.cn/outer/entSelect/gs.html>)，宏发光明公司的经营范围为：房地产开发（取得合法土地使用权后方可经营），物业管理（以上项目均不含法律、行政法规、国务院决定规定需前置审批及禁止项目）。根据住房和城乡建设部房地产开发企业资质查询系统(<http://219.142.101.72/showcorpinfo/showcorpinfo.aspx>)，截止至本法律意见书出具之日宏发光明公司未取得《房地产开发企业资质证书》。《房地产开发企业资质管理规定》第三条规定，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。据此，本所律师认为，截止至本法律意见书出具之日宏发光明公司不具有房地产开发企业资质，宏发光明公司在实施万丈坡城市更新项目时须取得房地产开发企业资质证书。

（3）实施主体的股权信息

根据商事主体登记及备案信息查询系统公开信息(<https://app02.szmqs.gov.cn/outer/entSelect/gs.html>)，宏发光明公司的股东为深圳市宏发房地产开发有限公司、深圳市光明房地产开发公司、深圳市盛德源实业有限公司，三名股东的出资额分别为 6,000 万元、4,500 万元、4,500 万元，出资比例分别为 40.00%、30.00%、30.00%。其中，深圳市宏发房地产开发有限公司持有的宏发光明公司 40.00% 股权、深圳市盛德源实业有限公司持有的宏发光明公司 30% 股权均质押给中国工商银行股份有限公司深圳福永支行，前述股权质押均于 2018 年 7 月 31 日在市监局办理了核准登记。

综上所述，本所律师认为截至本法律意见书出具之日：（1）宏发光明公司是独立的企业法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，并依法有效存续；（2）宏发光明公司被确认为万丈坡城市更新项目的实施主体；（3）截止至本法律意见书出具之日宏发光明公司不具有房地产开发企业资质，宏发光明公司在实施万丈坡城市更新项目时须取得房地产开发企业资质证书。

3. 项目已取得的批复

市规土委于 2014 年 12 月 2 日发出《市规土委关于批准〈光明新区光明街道万丈坡片区城市更新单元规划〉的通知》（深规土〔2014〕700 号）以及于 2017 年 1 月 9 日发出《市规土委关于〈光明新区街道万丈坡城市更新单元规划（修改）〉的复函》（深规土函〔2016〕4225 号），批准了万丈坡城市更新项目的规划方案及规划修改方案。

光明新区城市更新局于 2017 年 11 月 23 日出具《光明新区城市更新局关于光明新区光明街道万丈坡片区城市更新项目（一期）实施主体的确认书》，审定宏发光明公司为光明区光明街道万丈坡片区城市更新项目（一期）的实施主体。

据此，本所律师认为，万丈坡城市更新项目已取得了相关的批准文件。

（四）项目资金筹措方案

根据《实施方案》，保障性住房建设项目包含东周城市更新项目、大丰安城市更新项目、万丈坡城市更新项目三个子项。项目总成本为 59,761.8 万元，拟采

用政府财政资金和项目专项债券方式进行融资，项目建设期暂定三年，政府累计投入资金50,572万元，另通过发行专项债券筹集资金10,000万元。

根据《实施方案》，区住建局作为保障性住房建设项目的政府参与主体，负责保障性住房的回购、出租等事项。项目运营期主要收益来源为保障性住房租金收入。

三、发行文件及发行有关机构

（一）信息披露文件

根据《信息披露文件》记载，关于本次发行的基本情况如下：

债券名称：2018年深圳市光明区保障性住房专项债券（一期）

—2018年深圳市政府专项债券（六期）

发行人：深圳市人民政府

发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券

发行期限：10年期

发行金额：1亿元

信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

债项评级：AAA

发行面值：人民币100元

发行时间：2018年9月27日

债券利率：固定利率

还本付息方式：按半年付息，分次还本

付息流程：每个付息日前 5 个工作日，由市财委按照信息披露安排规定在指定的信息披露媒体上刊登《付息公告》，并按付息公告约定完成付息工作

发行方式：招标发行

利率确定方式：采用单一价格荷兰式中标方式，标的为利率，全场最高中标利率为专项债券的票面利率

发行对象：全国银行间债券市场、证券交易所市场的投资者（国家法律、法规禁止的购买者除外）

招标系统：财政部深圳证券交易所政府债券发行系统

税务提示：根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财关税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税

《信息披露文件》包含了债券概况、信息披露安排、信用评级情况、深圳市中长期经济规划情况、深圳市经济、财政和债务有关数据表格、深圳市地方政府债务管理情况、风险提示及说明。

据此，本所律师认为：发行人编制的《信息披露文件》已披露了本期债券的主要发行要素。

（二）评级报告

新世纪就本次发行出具了《2018年深圳市光明区保障性住房专项债券（一期）—2018年深圳市政府专项债券（六期）信用评级报告》（以下简称“《评级报告》”）与编号为2018—债评—0835的《信用评级结果通知书》，本次发行的债券级别为AAA级。

根据上海市杨浦区市场监督管理局于2016年8月18日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310110132206721U）、国家企业信用信息公示系统关于新世纪的公示信息以及中国证券监督管理委员会于2012年11月2日核发的《证券市场资信评级业务许可证》（编号为ZPJ003），新世纪为中国境内依法设立且有效存续的信用评级机构，具备本次发行的信用评级资格。

（三）法律意见书

本所是经广东省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所，现持有《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码号为：31440000G3478214XU）且2017年度考核合格。本所指派的陈秀盈律师、邹丽容律师均持有《中华人民共和国律师执业证》且二人执业证均通过了2017年度年检。出具本法律意见书的律所以及签字律师具备相关从业资格。

（四）财务评估咨询报告

瑞华就本次发行出具了《2018年深圳市光明区保障性住房专项债券（一期）

—2018年深圳市政府专项债券(六期)财务评估咨询报告》(瑞华厦咨字【2018】94020002号)(以下简称“《财务评估咨询报告》”)。《财务评估咨询报告》认为其未注意到本次发行的债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

根据厦门市市场监督管理局于2016年2月18日核发的《营业执照》(统一社会信用代码:91350200581260256W)、国家企业信用信息公示系统关于瑞华的公示信息、福建省财政厅于2009年12月30日核发的《会计师事务所分所执业证书》(分所执业证书编号:110101303504)以及财政部、中国证券监督管理委员会于2017年6月26日核发的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》(证书序号:000196),瑞华为在中国境内依法设立且有效存续的合伙制会计师事务所。

四、风险因素

(一) 政策风险

保障性住房政策的确定和调整由政府决定,国家宏观经济、产业、环保和税收等相关政策的调整可能会影响保障性住房建设运营主体的运营管理活动,不排除在一定时期内对其运营环境和管理产生不利影响的可能性。

(二) 经济周期风险

保障性住房建设行业属于房地产业,受经济周期影响较大。在我国宏观经济进入供给侧改革的大背景下,经济的周期性波动将体现得更为明显。在经济环境不利的情况下,市场对保障性住房的需求可能下降,对本项目产生不利影响。

(三) 项目建设风险

本专项债募集资金主要用于保障性住房建设项目,总体投资规模大。如果在项目的建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨等重大问题,则有可能使项目实际投资超出预算,施工期延长影响项目的按期竣工和投入运营,并对项目收益的实现产生不利影响。

(四) 项目完工风险

若保障性住房建设项目在建设阶段由于管理不善,会导致项目目标难以实现,出现延期竣工、质量缺陷的问题,还可能出现管理松散,缺少整体计划,使项目在时间上延迟竣工,财务成本增加的现象,或者出现控制不力,施工单位偷

工减料、材料质量低劣，项目建设质量较差，项目存在严重质量隐患的现象，造成较坏的社会影响。

（五）管理运营风险

作为保障性住房的运营主体，区住建局在承担着出租房屋、物业管理等经济职能的同时，也承担着政府部门的社会公共服务职能，存在因经营管理不善、策划不周、决策失误等因素导致的运营风险，这有可能会影响到发行人对本次发行债券本息的按时支付。

（六）空置风险

本次发行债券由保障性住房的出租收入偿还本息。如果当地居民对保障性住房认可度不高，则有可能出现保障性住房空置的现象，进而影响租金收入和本次发行债券的偿付。

（七）利率波动风险

在本次发行债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对保障性住房建设项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（八）流动性风险

本次发行债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

五、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、本次发行募集资金将用于保障性住房建设项目，保障性住房建设项目对应的城市更新项目已经取得相关的批准文件。

2、各实施主体均为独立的企业法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，依法有效存续；实施主体钰镌龙公司、奥星公司具备房地产开发的主体资格；宏发光明公司目前不具有房地产开发企业资质，宏发光明公司在实施万丈坡城市更新项目时须取得房地产开发企业资质证书。

3、发行人编制的《信息披露文件》已披露本债券的主要发行要素。

4、为本次发行提供信用评级、审计服务、法律顾问的专业机构具备相关从业资质。

5、本次发行的风险因素包含政策风险、经济周期风险、项目建设风险、项目完工风险、管理运营风险、空置风险、利率波动风险、流动性风险等。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效；本法律意见书一式六份，本所留存一份，其余五份供发行人为本次发行之目的而使用。

（正文完，下转签字页）

（本页无正文，为《关于 2018 年深圳市光明区保障性住房专项债券（一期）——2018 年深圳市政府专项债券（六期）之法律意见书》之签字盖章页）



律所负责人：_____

童新

承办律师：_____

陈秀盈

承办律师：_____

邹丽容

日期：二〇一八年九月十四日